

Вениамин Гассуль

УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ В СИСТЕМЕ ЖКХ



Пособие для работников управляющих компаний, ТСЖ, ЖСК и собственников помещений многоквартирного дома

Вениамин Гассуль

**Управление многоквартирным
домом в системе ЖКХ**

«Питер»

2015

Гассуль В. А.

Управление многоквартирным домом в системе ЖКХ /
В. А. Гассуль — «Питер», 2015

В книге рассматривается широкий круг вопросов, способствующих переходу управляющих организации к профессиональному управлению многоквартирным домом. Профессионализм оценивается не только как фактор, обеспечивающий надлежащее содержание всего комплекса многоквартирного дома, но и как гарант устойчивого экономического благополучия управляющей организации. Особый акцент сделан на вопросы, не нашедшие достаточного отражения в нормативной и справочной литературе. К их числу относятся: капитальный ремонт в свете внесенных в Жилищный кодекс РФ изменений, техническое освидетельствование и сертификация материалов, использование полимерных труб, уход от переплаты за тепло, выбор подрядной организации, минимальный перечень работ для содержания и ремонта общего имущества, управление многоквартирным домом на основе привязанных типовых стандартов управления и другие вопросы. Книга предназначена для работников управляющих компаний, ТСЖ и ЖСК, а также для собственников помещений в многоквартирном доме. Она может быть использована в учебном процессе средних и высших учебных заведений и курсов повышения квалификации. Материал книги будет полезен работникам жилищных агентств и районных администраций, а главы 4, 5 и 6 – региональным операторам по капитальному ремонту.

© Гассуль В. А., 2015

© Питер, 2015

Содержание

Предисловие	6
Введение	8
Глава 1. Способы управления многоквартирным домом, предусмотренные Жилищным кодексом РФ	10
1.1. Характеристика различных способов управления	10
1.2. Организация управляющих компаний и ТСЖ	17
Глава 2. Решение на профессиональной основе требований Жилищного кодекса РФ к органам управления ТСЖ	21
2.1. Принципиальная схема организационной структуры ТСЖ	21
2.2. Общее собрание членов ТСЖ	22
2.3. Задачи, решаемые правлением	31
2.4. Профессиональные обязанности председателя правления и оплата его труда	32
Глава 3. Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме	36
3.1. Общие требования к содержанию и ремонту жилищного фонда	36
3.2. Отопительные приборы в составе собственности многоквартирного дома	38
3.3. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	44
Конец ознакомительного фрагмента.	45

В. А. Гассуль

Управление многоквартирным домом в системе ЖКХ

Предисловие

Представленная книга написана профессионалом, прошедшим путь от рабочего на стройке до руководителя высокого ранга, специалистом в области управления, кандидатом экономических наук, почетным строителем России.

Прочитав эту книгу, вы получите определенный объем информации о том, как профессионально подойти к решению многих вопросов управления многоквартирным домом.

Если вы работник управляющей компании и уже обладаете определенными знаниями и опытом работы, то полученная информация обогатит вас новыми сведениями, которые практически не встречаются в специальной и справочной литературе и знание которых необходимо для профессионального управления многоквартирными домами. Вся информация основана на действующих нормативных актах и опыте работы управляющих организаций.

Если вы работник ТСЖ, то помимо всего, указанного выше, узнаете, как профессионально должны решаться вопросы, требующие утверждения общим собранием членов ТСЖ.

Если вы только собираетесь работать в системе ЖКХ, то получите некоторый объем знаний, который, безусловно, поможет вам стать профессиональным управленцем в этой системе.

Если вы региональный оператор по капитальному ремонту, то получите много необходимых сведений о новых материалах, их освидетельствовании и сертификации, о конфликтных ситуациях в процессе капитального ремонта и методах их профессионального разрешения, о выборе подрядной организации. Это повысит ваше профессиональное мастерство.

Если вы просто собственник помещения в многоквартирном доме и интересуетесь вопросом его профессионального управления, то приобретете много полезной, интересной и даже интригующей информации.

Для вас может стать шокирующим вывод о том, что замена металлических труб на полимерные в системе отопления значительно сокращает срок службы системы и экономически нецелесообразна, а в отдельных случаях просто недопустима.

Вы узнаете, какими документами должны сопровождаться все материалы для ремонтных работ и какие в этом вопросе могут быть подводные камни.

Вы узнаете все о капитальном ремонте многоквартирных домов: делении капитального ремонта на комплексный и выборочный, составе работ по капитальному ремонту, планированию и финансировании капитального ремонта, мотивации к качеству работ.

Вы узнаете о том, что отопительные приборы в квартирах при определенных условиях могут перейти из общего имущества в ваше собственное.

Вы узнаете о том, как можно избежать переплаты за тепло.

Вы узнаете, какие способы управления многоквартирным домом предусмотрены Жилищным кодексом РФ и чем характеризуется каждый из них.

Полученные знания помогут собственникам квартир дать объективную оценку профессионализму управляющих компаний и ТСЖ в управлении многоквартирным домом.

Если вы работник районного жилищного агентства или административного учреждения, связанного с ремонтом или управлением многоквартирными домами, то полученная информация может в каких-то вопросах увеличить багаж ваших знаний.

И, наконец, **если вы учащийся среднего или высшего учебного заведения**, то станете обладателем отсутствующей в учебниках информации и получите некоторые знания о профессиональном подходе к решению отдельных управленческих задач.

Таким образом, все, прочитавшие эту книгу, смогут с той или иной степенью охвата проблемы считать, что они получили определенное представление о том, **как профессионально управлять многоквартирным домом**.

Г. Басс, президент ЗАО «ФИРМА „СЭНС“», почетный строитель России, почетный работник ЖКХ России, доктор делового администрирования (международный диплом)

Введение

Потребность в профессиональном управлении многоквартирным домом ни у кого не вызывает сомнения. Именно профессионализм способен обеспечить надлежащее управление всем комплексом многоквартирного дома при одновременном устойчивом экономическом благополучии управляющей организации.

Профессионализм управления многоквартирным домом, как и профессионализм во всех отраслях экономики, основан прежде всего на владении необходимым комплексом знаний, позволяющих обеспечить эффективное достижение поставленной цели. Это означает, что для перехода управляющих организаций к профессиональному управлению они должны овладеть знанием наиболее важных вопросов организационного, правового, технологического и экономического характера, которые оказывают влияние на управление многоквартирным домом и результаты деятельности самой управляющей организации.

Именно такие вопросы рассматриваются в этой книге. При этом акцент сделан на тех из них, которые недостаточно освещены в нормативной и справочной литературе и требуют определенных разъяснений.

Не обойден вниманием имеющийся опыт работы управляющих организаций, ибо знания и опыт неразрывно связаны друг с другом. Знания предостерегают от ошибок и сокращают время накопления опыта, а опыт обогащает знания.

Учитывая, что Жилищный кодекс РФ предъявляет особые требования к организации и управлению товариществом собственников жилья (ТСЖ), в первых двух главах книги особое внимание уделено вопросу профессионального выполнения этих требований. Здесь можно обратить внимание на предложенные формы плановых и отчетных документов, утверждаемых общим собранием членов ТСЖ. Эти формы сокращают документооборот и обеспечивают профессиональное планирование доходов и расходов ТСЖ в сочетании с объемами работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Остальные главы рассматривают вопросы, знание которых необходимо всем управляющим организациям при переходе к профессиональному управлению многоквартирными домами.

Следует обратить внимание на технические вопросы, которые ранее не находили отражения в справочной литературе и знание которых необходимо профессиональному управлению многоквартирным домом. К числу таких вопросов относятся:

- техническое освидетельствование и сертификация новых материалов;
- использование полимерных труб;
- место отопительных приборов в системе имущества многоквартирного дома;
- методика исключения переплаты за тепло.

Рассмотрен вопрос капитального ремонта многоквартирных домов в свете внесенных в Жилищный кодекс РФ изменений и принятых Правительством РФ решений по финансовой поддержке капитального ремонта из федерального бюджета.

Выполнен критический анализ существующего подхода к выбору подрядных организаций и учету мотивации заказчиков к качеству работ по капитальному ремонту.

Заслуживает самого пристального внимания вопрос управления многоквартирным домом на основе стандартов управления, решенный в развитие Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416. Наличие стандартов управления многоквартирным домом станет, по всей видимости, обязательным условием при лицензировании управляющих организаций.

Впервые рассмотрены конфликтные ситуации при выполнении капитального ремонта многоквартирного дома и предложены рекомендации по их профессиональному предотвращению.

Представленная информация вместе с рекомендациями по ее использованию в практической деятельности может рассматриваться как необходимый объем знаний, которые помогут любой управляющей организации встать на путь профессионального управления многоквартирным домом.

Глава 1. Способы управления многоквартирным домом, предусмотренные Жилищным кодексом РФ

1.1. Характеристика различных способов управления

В соответствии с требованием Жилищного кодекса (ЖК) РФ управление многоквартирным домом (МКД) должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее состояние общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

При этом важно, чтобы сама управляющая организация имела стабильные экономические показатели, которые позволяли бы ей уверенно осуществлять управление многоквартирным домом.

Перед собственниками помещений в МКД стоит непростая задача по выбору одного из трех предусмотренных ЖК РФ способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений;
- управление товариществом собственников жилья (ТСЖ), жилищным или иным специализированным кооперативом;
- управление управляющей компанией (УК).

Для оценки указанных способов управления необходимо рассмотреть основные принципы каждого из них.

Однако прежде всего следует обратить внимание на введенное в ЖК РФ (ст. 161.1) новое структурное звено, осуществляющее работу по выбору способа управления МКД и последующую связь с управляющей организацией, – **совет многоквартирного дома**.

В ст. 161.1 подробно рассказано о назначении совета, порядке его избрания и функционирования, о выборе председателя совета, его правах и обязанностях и других вопросах, связанных с работой совета. Рассматривая эту статью ЖК РФ главным образом с точки зрения ее влияния на выбор способа управления МКД, можно отметить следующее.

Создание совета МКД, по мнению законодателя, должно способствовать скорейшей передаче дома в непосредственное управление или управление УК и повышению ответственности собственников помещений за этот выбор.

Собственники помещений в МКД (при более четырех квартир) **обязаны** избрать совет дома и председателя совета, которые должны подготовить предложения «по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме» (ст. 161.1, часть 5, п. 3). Они обязаны ежегодно проводить общее собрание и контролировать выполнение обязательств по заключенным договорам оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

В ст. 161.1 подробно перечислена работа, которую должен проводить совет и его председатель, но уже сказанного выше достаточно для того, чтобы усомниться в реальности осуществления указанных требований. Для их выполнения необходимо как минимум иметь в МКД инициативных людей для работы на общественных началах, юристов, знакомых с вопросами управления домами, помещение для проведения собраний, место для работы совета, оргтехнику и т. п. Своевременное избрание совета МКД имеет невысокую степень вероятности, поэтому предполагается уже через год передать органу местного самоуправления инициативу по созыву общего собрания для избрания совета МКД и его председателя или созданию в доме

ТСЖ. Это означает, помимо всего прочего, что вопрос организации ТСЖ инициируется только в последнюю очередь, с чем трудно согласиться.

Совет МКД – это новое звено в системе управления домом. Целесообразность его введения без учета отмеченного выше перечня работ не вызывает оптимизма. На деятельность УК совет МКД оказывает влияние только в том смысле, что при заключении договоров на управление домом или на содержание и ремонт общего имущества МКД соответствующий договор УК заключает не с каждым собственником помещения, а с председателем совета, имеющим полномочия собственников, удостоверенные доверенностями. При этом УК обязана по требованию собственников помещений выдать им копии соответствующих договоров.

На наш взгляд, для УК, а также для собственников квартир будет удобнее по всем основным вопросам, связанным с подписанием и исполнением упомянутых договоров, общаться через председателя совета дома. Однако практика покажет, насколько жизнеспособными и долговременными окажутся советы домов в существующих условиях без финансовой, административной и материально-технической поддержки.

При непосредственном управлении МКД собственники помещений в данном доме заключают договор оказания услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме на основании решения общего собрания с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ).

Договоры на коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро- и газоснабжение, отопление) заключаются каждым собственником помещения от своего имени с поставщиками энергоресурсов.

На основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, осуществляющих непосредственное управление, от их имени в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной ему в письменной форме всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

Непосредственное управление осуществляется в МКД, где не образовалась инициативная группа, способная создать ТСЖ и взять на себя управление домом, где недостаточная информированность собственников квартир о преимуществах того или иного способа управления, где большинство собственников квартир рассчитывает по тем или иным причинам самостоятельно решить вопрос минимизации стоимости коммунальных услуг.

Непосредственное управление представляется нам наименее продуктивным способом управления МКД по следующим основаниям.

Электро- и газоснабжение при всех способах управления оплачиваются непосредственно энергоснабжающим организациям.

При установке счетчиков воды ее расход оплачивается при любом способе управления на основании показаний счетчика (как и водоотведение).

При наличии приборов учета тепла в квартире, что не характерно для абсолютного большинства домов, оплата его стоимости тоже не зависит от способа управления МКД.

При отсутствии квартирных приборов учета тепла, в зависимости от того, есть или нет приборы учета тепла в доме, собственник квартиры может в отдельных случаях получить расчетным путем несколько меньшую сумму за оплату тепла. Однако это довольно трудоемкий процесс, зависящий от многих факторов, в том числе от объективности данных теплоснабжающей организации, и поэтому малоперспективный.

К тому же следует учесть, что поставка в квартиру воды и тепла зависит как от энергоснабжающей, так и от эксплуатирующей организации, что во многих случаях затрудняет определение ответственной организации за некачественную и несвоевременную поставку энергоносителей в квартиру.

Исходя из изложенного, можно сделать вывод о том, что рассматриваемый способ предполагает децентрализацию управления МКД, которая не будет способствовать профессионализму в решении управленческих задач.

Отмеченные особенности рассматриваемого способа управления привели к его фактической отмене Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ. В п. 5 ст. 7 этого закона сказано о том, что до 01.04.2015 собственники помещений в многоквартирном доме с количеством квартир более 16, в случае непосредственного управления таким домом, обязаны провести общее собрание и принять решение о выборе иного способа управления. Таким образом, способ непосредственного управления МКД может осуществляться только для тех МКД, количество квартир в которых не превышает 16.

Для оценки способа управления ТСЖ целесообразно выделить следующие основные особенности этого способа управления.

Во-первых, ТСЖ – некоммерческая организация, объединяющая собственников жилья в МКД.

Во-вторых, основная цель ТСЖ – управление комплексом недвижимого имущества в МКД. При этом управление подразумевается в широком смысле этого понятия, включающем управление финансами, содержанием и ремонтом общего имущества, его сохранением и приращением, управление обеспеченностью коммунальными услугами, управление капитальным ремонтом, то есть всеми блоками единой системы управления ТСЖ.

Избранный подход позволяет перейти к всесторонней оценке способа управления ТСЖ.

Управление ТСЖ предполагает, что все финансовые ресурсы общества находятся в его распоряжении. Это условие позволяет не только осуществлять управление всеми финансовыми потоками, проходящими через ТСЖ, в интересах товарищества, но и возлагает на ТСЖ полную ответственность за нормальную эксплуатацию МКД и финансовую стабильность ТСЖ. При этом подразумевается, что всю оперативную работу по управлению ТСЖ осуществляет правление во главе с председателем в пределах полномочий, предоставленных ему ЖК РФ и уставом товарищества.

При таком способе управления ТСЖ самостоятельно заключает договоры со всеми ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, составляет смету доходов и расходов и на ее основе – финансовый план; определяет состав и стоимость работ по текущему и капитальному ремонту, осуществляет хозяйственную деятельность по сдаче общего имущества в аренду и производству других работ, разрешенных ЖК РФ; обеспечивает оперативное решение вопросов по заявкам владельцев жилых и нежилых помещений; участвует в подготовке, проведении и сдаче работ по капитальному ремонту МКД с использованием субсидий в соответствии с требованиями федерального и регионального законодательства; обеспечивает своевременную сдачу необходимой отчетности и перечисление всех налогов, сборов и отчислений, предусмотренных законодательством; обеспечивает своевременный расчет платы за содержание и коммунальные услуги, контролирует ее перечисление на расчетный счет ТСЖ; отстаивает в судах интересы ТСЖ по спорным вопросам; следит за изменениями в федеральном и региональном законодательстве; организует проведение общих собраний членов ТСЖ и собственников квартир, не являющихся членами ТСЖ.

Это далеко не полный круг вопросов, входящих в компетенцию и обязанность ТСЖ. Но даже этого перечня вполне достаточно для того, чтобы признать необходимость решения задач, стоящих перед ТСЖ, с профессиональных позиций. В ТСЖ вряд ли найдется «готовый» специалист в области управления товариществом: их никто не обучал, да и сами ТСЖ появились не так уж давно. Несмотря на это, в ТСЖ могут быть добросовестные люди, способные взять на себя все бремя ответственности за функционирование МКД и понимающие, что от результата этой работы будет в значительной мере зависеть состояние их собственной среды обитания в масштабе жилого дома и прилегающей к нему территории. Кроме того, эти люди

должны обладать определенными знаниями и опытом работы, которые могли бы стать основой для перехода к профессиональной деятельности по управлению ТСЖ. При отсутствии в ТСЖ таких людей вряд ли имеет смысл переходить к рассматриваемому способу управления МКД.

Таким образом, по нашему мнению, главным критерием в принятии решения об управлении ТСЖ является человеческий фактор, то есть наличие людей, имеющих необходимые деловые и моральные качества, жизненный и производственный опыт, способность к обучению и использованию имеющегося теоретического материала и практического опыта и готовых взять на себя обязанности по управлению ТСЖ. Из таких целеустремленных людей очень быстро, несмотря на неизбежные ошибки, могут вырасти настоящие профессионалы по управлению ТСЖ.

Важным фактором, влияющим на выбор способа управления, можно считать техническое состояние МКД. При существенно изношенных инженерных коммуникациях и строительных конструкциях здания для проведения текущего и капитального ремонта здания при ограниченном количестве финансовых ресурсов потребуются опытные управленцы и инженеры строительных специальностей. Отсутствие в ТСЖ таких специалистов предопределяет отказ на первом этапе становления ТСЖ от управления МКД собственными силами при наличии потребности в значительных объемах ремонтных работ.

Еще один фактор, влияющий на выбор способа управления МКД, – количество домов и квартир, входящих в ТСЖ. С одной стороны, управление единственным МКД с одной-двумя сотнями квартир обеспечивает тесный контакт правления со всеми собственниками квартир и оперативное решение вопросов по обслуживанию дома. С другой – увеличение количества домов и квартир, а следовательно, и величины денежных средств, поступающих на расчетный счет ТСЖ, создает реальные предпосылки для широкого использования финансовых ресурсов и привлечения специалистов для консультативной помощи в решении отдельных вопросов, связанных с юридическими, экономическими, инженерными и другими аспектами управленческой деятельности.

В то же время такое увеличение состава МКД, входящих в ТСЖ, не способствует укреплению связей правления с владельцами квартир, а, наоборот, ослабляет их, неизбежно приводит к организации промежуточных звеньев в системе управления. В итоге можно превысить допустимый предел управляемости и существенно снизить эффективность управления ТСЖ.

В этом случае можно согласиться с принципиальной постановкой вопроса в изменениях к ЖК РФ (часть 2, п. 1 ст. 136) об ограничении количества квартир и домов, входящих в ТСЖ. Однако практическое решение вопроса вызывает более чем удивление. Согласно этим изменениям, в ТСЖ может входить несколько домов, если количество квартир в них составляет в сумме не более 30 и расположены дома на прилегающих участках. В то же время нет ограничения на количество квартир в одном доме. Это означает, например, что недопустимо вхождение в одно ТСЖ двух типовых расположенных рядом 60-квартирных домов, а в одном 1000-квартирном доме создать ТСЖ можно. Исходя из практики, следовало бы рекомендовать ограничение двумя домами, но с общим количеством квартир 400–500. Законодатель принял разумное решение не распространять п. 1 ч. 2 ст. 136 на ТСЖ, созданные до введения указанной поправки, а законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ отменил ограничение на количество квартир, которые могут входить в ТСЖ, включающее несколько домов.

В изменениях ЖК РФ (ст. 136) ужесточены требования к созданию и регистрации ТСЖ и правовому положению его членов (глава 4), с чем, по нашему мнению, следует согласиться, так как они в определенной степени препятствуют рейдерским захватам ТСЖ и недоразумениям, возникающим в процессе функционирования товарищества.

Рассматривая положительные качества управления ТСЖ, следует отметить следующее.

Мотивация органов управления ТСЖ направлена на улучшение коммунального обслуживания жильцов МКД и поддержание в исправном состоянии инженерных коммуникаций и строительных конструкций МКД.

Такая мотивация естественна для всех членов правления ТСЖ во главе с председателем, которые, являясь собственниками квартир в МКД, входящем в состав ТСЖ, безусловно, заинтересованы в качественной эксплуатации МКД и обеспечении долговременного функционирования в рабочем режиме всех конструктивных элементов здания. Такая мотивация способствует принятию управленческих решений в интересах всех членов ТСЖ и собственников квартир, находящихся в домах, входящих в состав ТСЖ.

При управлении ТСЖ все финансовые ресурсы находятся в распоряжении товарищества, что исключает их нецелевое использование. Отдельные случаи финансовых нарушений со стороны недобросовестных председателей и членов правления лишь подтверждают общее правило об использовании в ТСЖ поступающих денежных средств по назначению.

Являясь некоммерческой организацией, ТСЖ не ставит целью получение прибыли. При превышении доходов над расходами ТСЖ может относить разницу, например, в резервный фонд, образованный в соответствии с утвержденным общим собранием членов ТСЖ порядком образования специальных фондов. При этом важно отметить, что указанная разница не рассматривается как прибыль и с нее не уплачивается соответствующий налог.

И, наконец, необходимо указать на максимальную приближенность управляющих органов ТСЖ к собственникам квартир, что обеспечивает оперативность в решении всех возникающих проблем у жильцов МКД. В этом смысле ТСЖ в определенной степени воплощает лучшие качества, свойственные управдомам прошлых лет.

Таким образом, можно сказать, что присущие управлению ТСЖ положительные качества позволяют отдать предпочтение такому способу управления МКД, так как при нем имеются все условия для профессионального управления МКД.

Управляющая компания получает в свое распоряжение все финансовые ресурсы, образованные перечислением на ее расчетный счет платы собственников квартир в МКД за обслуживание и коммунальные услуги, и несет полную ответственность за эксплуатацию МКД в соответствии с утвержденными Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Отличительные особенности управляющей компании заключаются в следующем.

Управляющая компания относится к числу хозяйственных (коммерческих) организаций, основной целью которых является извлечение прибыли. Однако это обстоятельство отнюдь не исключает качественного выполнения договорных обязательств по управлению МКД, а, наоборот, может стимулировать поиск оптимальных организационных и технических решений, позволяющих повысить качество обслуживания при уменьшении необходимых затрат, следовательно, увеличить прибыль.

Мотивация к лучшему обслуживанию МКД у управляющей компании иная, чем при управлении ТСЖ, но она присутствует как положительный фактор, который следует учитывать при выборе способа управления МКД.

Управляющая компания отличается масштабом своей деятельности, то есть возможностью осуществлять управление значительно большим количеством МКД, чем это может позволить себе управление ТСЖ. Этот масштаб создает предпосылки для профессионального управления, так как дает возможность для концентрации в управляющей компании различных специалистов: экономистов, юристов, управленцев, инженеров по строительным, электромонтажным, санитарно-техническим и другим работам, психологов. Знания и опыт таких специалистов, безусловно, окажут положительное влияние на уровень профессионализма управляющей компании.

Управляющая компания отличается от управления ТСЖ значительно большей стабильностью, то есть способностью к нормальному функционированию в заданном режиме при выбытии по какой-либо причине одного из руководителей организации. Например, если при управлении ТСЖ оставит свой пост председатель правления, совмещающий эту должность с должностью управляющего, то ТСЖ окажется в трудном положении. В управляющей компании в таком случае никаких сбоев в работе произойти не должно, поскольку в ней имеются заместители руководителя и квалифицированный персонал.

Масштаб деятельности управляющей компании должен быть определен с учетом экономической целесообразности, обеспечивающей как максимальное извлечение прибыли, так и повышение уровня содержания и обеспечения необходимыми ресурсами МКД.

Задача очень сложная, ее решение должно быть обосновано не только экономическим расчетом, но и анализом существующей практики работы управляющих компаний.

Управляя значительным количеством МКД, управляющая компания имеет существенные возможности для маневра трудовыми и материальными ресурсами, сосредоточивая их при необходимости на участках, требующих особого внимания, например при возникновении аварийных ситуаций.

Возвращаясь к основной цели управляющей компании, заключающейся в максимальном извлечении прибыли, следует напомнить, что полученная прибыль уменьшается на соответствующий налог, в то время как при управлении ТСЖ превышение доходов над расходами остается полностью в распоряжении ТСЖ. Однако отмеченные положительные качества управляющей компании создают реальные предпосылки для получения прибыли в объеме, достаточном для успешного функционирования и развития компании. Прибыль может использоваться для приобретения высокопроизводительной техники и инструментов, новых материалов и оборудования, что, в свою очередь, приведет к росту производительности труда, повышению эффективности работы компании и качества обслуживания МКД.

При выборе управляющей компании очень часто предпочтение отдается той, которая обещает внести наибольший финансовый вклад в содержание и ремонт МКД. Однако относиться к таким организациям следует очень внимательно и осторожно. *Во-первых*, обещания могут не всегда и не в полной мере выполняться. *Во-вторых*, управляющая компания станет стремиться в течение срока действия договора на управление МКД, обычно до одного года (теперь от года до пяти лет), вернуть вложенные в содержание и ремонт финансовые ресурсы. Это обстоятельство не будет способствовать качественному содержанию МКД.

В этой связи следует обратить внимание на управляющие компании с достаточным количеством основных фондов (разнообразной уборочной техники, станков и механизмов для производства сварочных, заготовительных и монтажных работ), оборотных средств для своевременного приобретения необходимых для ремонта материалов и оплаты выполненных работ, производственно-складской базы, арендованных или собственных офисных помещений, квалифицированного персонала. Такие компании более надежны, они способны развиваться, наращивая техническую оснащенность и повышая качество эксплуатации МКД.

К сожалению, в настоящее время, в период становления управляющих компаний, далеко не все они полностью соответствуют своему профессиональному назначению. Однако предпочтение должно отдаваться не тем из них, которые обещают вложить в управление МКД большее количество финансовых ресурсов, а тем, которые все-таки обладают минимальной материально-технической базой и специалистами, способными поднять потенциал организации до профессионального уровня.

Подводя итоги и рассматривая вопрос с точки зрения профессионализма в управлении многоквартирным домом, можно сделать вывод о том, что решить этот вопрос могут только управляющая компания или ТСЖ, ибо превратить всех собственников помещений в многоквартирном доме в профессиональных управленцев даже теоретически не представляется воз-

возможным. Обе указанные управляющие организации конкурентоспособны, и каждая из них может при определенных условиях стать профессиональным управляющим МКД.

Деятельность ЖСК и других кооперативов в вопросе управления МКД во многом аналогична деятельности ТСЖ и отдельно не рассматривается.

Условия, выполнение которых способно привести управляющую организацию к профессиональному управлению МКД, изложены в последующих главах.

1.2. Организация управляющих компаний и ТСЖ

Профессионализм управляющих компаний и ТСЖ во многом зависит от их организации, структуры, образования работников, мотивации к работе и других факторов.

Управляющие компании образуются как коммерческие организации на основании Гражданского кодекса РФ и никак не связаны с собственниками помещений в многоквартирном доме, который может быть передан им в управление этими собственниками.

Организация ТСЖ осуществляется собственниками помещений, поэтому необходимо рассмотреть условия, при которых возможно и целесообразно создание ТСЖ как управляющей организации, способной профессионально управлять комплексом многоквартирного дома.

Ранее отмечалось, что выбор способа управления ТСЖ возможен только в случае присутствия в многоквартирном доме в качестве собственников помещений людей, имеющих определенную подготовку и производственный опыт. Однако приходится признать, что специалистов в области управления многоквартирными домами никто в стране не готовил, да и сами ТСЖ появились не так давно. В то же время мы имеем квалифицированных специалистов в смежных областях, способных к обучению и работе в новых условиях. Это, например, руководители строительных подразделений, у которых есть опыт не только строительства жилых домов, но и их временной эксплуатации, а также передачи в постоянную. Да и многие специалисты в промышленности и других отраслях, молодые демобилизованные офицеры, имеющие опыт организационной работы, – все они могут в той или иной роли войти в состав управляющих органов ТСЖ и даже стать профессиональными управленцами.

Главное заключается в другом – в мотивации, по которой человек выдвигает свою кандидатуру в управляющие органы ТСЖ, и в реальности его оценки собственных возможностей для такой работы. Кандидаты утверждают, что хотят принести пользу своему дому и бескорыстно для этого работать. Однако их, к сожалению, единицы, и это, как правило, пенсионеры, которые хотят участвовать в обсуждении проблем ТСЖ. Встречаются и карьеристы, и просто нечистоплотные люди. В большинстве своем все кандидаты действительно хотят улучшить обслуживание своих домов, готовы потратить на это силы и время и, естественно, ожидают в случае успеха материальное поощрение. Однако они должны иметь хотя бы минимальные знания и подготовку к такой работе, а также быть способными к изучению технических, экономических, юридических и управленческих аспектов проблем ТСЖ. Только в этом случае их может ждать успех.

Несмотря на то что основные правовые аспекты организации ТСЖ прописаны в Жилищном кодексе РФ и этот процесс выглядит на бумаге привлекательным и простым, на практике он имеет достаточно подводных камней. Прежде всего, надо собрать инициативную группу, команду, которая взялась бы за подготовку общего собрания по созданию ТСЖ, обеспечила бы избрание членов этой группы в состав правления и зарегистрировала бы ТСЖ.

Например, организацией одного из петербургских ТСЖ занималась инициативная группа из пяти человек, которую впоследствии избрали в состав правления. Первое организационное собрание по созданию ТСЖ было практически сорвано, так как подготовка и проведение его осуществлялись непрофессионально. К тому же была проигнорирована помощь (бесплатная) города в теоретической и практической организации ТСЖ. Это стало первым уроком непрофессионализма и завышенной самооценки членов инициативной группы.

После такой неудачи инициативная группа проделала титаническую организационную и разъяснительную работу и зарегистрировала ТСЖ. А это уже первый успех!

Подводные камни давали о себе знать с момента подготовки к регистрации ТСЖ. Необходимо было оформить пакет документов, отпечатать его, размножить, согласовать, утвердить и т. д. Эта работа требовала значительных трудовых и материальных затрат.

Для нормальной работы ТСЖ нужно было заключить договоры со всеми обслуживающими организациями, а это опять же затраты, и в большем объеме. И это при фактическом отсутствии у еще не созданного ТСЖ каких-либо финансовых средств! Проблема требует заранее продуманного способа ее решения в рамках действующего законодательства. В рассматриваемом ТСЖ ее решили главным образом за счет вхождения в состав правления лиц с юридическим образованием и опытом работы, которые готовили все необходимые документы. Финансовые проблемы решались за счет личных средств в расчете на будущее вознаграждение.

Первым положительным эффектом работы правления упомянутого ТСЖ после его регистрации стал разумный подход к выбору обслуживающих организаций, юридически грамотное и экономически оправданное заключение с ними договоров и составление на их основе сметы доходов и расходов, реализация которой позволила не только улучшить обслуживание домов, но и получить экономию. Вряд ли при каком-либо другом методе управления можно было бы в первый год получить экономию и создать финансовый резерв.

Практика показала, что правление должно выступать единой командой, ведущая роль в которой отводится председателю. При этом у каждого члена правления должна быть собственная сфера ответственности, подкрепленная правами и соответствующая его профессиональным возможностям. В противном случае могут возникнуть конфликтные ситуации. Гармония не всегда достигается сразу, и перераспределение обязанностей не следует рассматривать как негативное явление, особенно в начальный период деятельности ТСЖ, когда на практике проявляются деловые качества и потенциальные возможности каждого члена правления.

Так, в одном из ТСЖ председателем был избран человек с производственным опытом, и ему отводилась роль контролера за текущим состоянием дома, в то время как все финансовые и экономические вопросы фактически решали другие люди. Налицо явное несоответствие между правами и обязанностями. Проще говоря, председатель в первую очередь отвечает за все и ему подчиняются все, он не должен замыкаться на оперативной работе.

Ситуация подсказала лучший выход из создавшегося положения: председателя переизбрали, а для выполнения текущей работы по содержанию домов наняли главного инженера. Но это был только первый шаг к профессиональному управлению. Различные вопросы жизнедеятельности ТСЖ (а их много, начиная от составления финансового плана, обеспечения сбора платы с жильцов, расчета с обслуживающими организациями и заканчивая организацией капитального ремонта, общего собрания и т. д.) также следует решать на профессиональной основе. Для этого надо либо нанять управляющего со стороны, либо принять на работу в этом качестве избранного председателя правления, совместив в одном лице штатную оплачиваемую должность с избранной неоплачиваемой. При этом у председателя появляется возможность сосредоточиться на экономических вопросах, играющих решающую роль в перспективном развитии ТСЖ: анализе результатов деятельности, экономическом обосновании предлагаемых организационно-технических решений, грамотном составлении финансового плана и выявлении причин перерасхода по отдельным его разделам и т. п. Таким образом, к председателю не только предъявляются повышенные требования, но и создаются условия для их реализации в качестве оплачиваемого должностного лица с широкими полномочиями и большой ответственностью.

В этом случае председатель правления, пользуясь правами, предоставленными ему Жилищным кодексом и уставом общества, единолично выполняет решения правления и руководит текущей деятельностью общества.

Практика упомянутого выше ТСЖ подтвердила правильность последовательного перехода к управлению ТСЖ на профессиональной основе.

Однако изменения, внесенные в Жилищный кодекс РФ Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ, потребовали обосновать условия, позволяющие одному лицу совмещать обязанности председателя правления и управляющего (пример такого обоснования представлен в главе 2, п.2.4).

В дальнейшем могут быть предприняты шаги по осуществлению определенных функций, например текущего ремонта, силами наемных работников ТСЖ. Но эти шаги требуют соответствующего экономического обоснования.

Важным мероприятием при организации и функционировании ТСЖ является подготовка к проведению общего собрания членов ТСЖ. Общее собрание может быть проведено очно или в форме заочного голосования, то есть путем голосования посредством опроса в письменной форме. Первый способ с позиций теории и практики управления предпочтителен: он более демократичен, предполагает возможность обсуждения каждого вопроса и принятия компромиссных решений, допускает взаимную критику членов ТСЖ и правления, которая может быть использована в позитивных целях. Однако этот способ не находит повсеместного применения из-за трудности в обеспечении кворума и места для проведения собрания.

При втором способе для его успешной реализации председателю и членам правления просто необходимо проводить своеобразные мини-собрания жильцов по подъездам (парадным), разъяснять предлагаемые решения и отвечать на вопросы. Именно такую практику можно рекомендовать всем ТСЖ как наиболее эффективную.

А вот в формировании повестки дня общего собрания и формулировке вопросов, вынесенных на голосование, в ТСЖ были допущены, на наш взгляд, явные ошибки, от которых следует предостеречь.

Сначала необходимо посмотреть на количество вопросов, вносимых в повестку дня. Оно не ограничено юридически, но должно соотноситься со здравым смыслом. Так, по итогам 2006 года на обсуждение вынесли 20 вопросов. На очном собрании для их обсуждения понадобился бы не один день. В то же время значительная часть вопросов входила в компетенцию правления и могла быть им разрешена, например перечень услуг ТСЖ по ремонту внутриквартирного имущества и т. п. Несколько вопросов не были подтверждены даже минимальным экономическим расчетом, например, вопрос о присоединении к ТСЖ еще трех домов, и в таком виде их не следовало включать в повестку дня.

Формулировка очень многих вопросов либо не соответствует вложенному в них смыслу, либо нет документов для ознакомления, раскрывающих этот смысл. Так, голосованием за порядок вознаграждения членов правления утверждается не порядок, а сумма вознаграждения; голосование за образование специальных фондов не дает понимания, какие именно фонды образуются и из каких источников. При голосовании за различные порядки и правила одобряется или не одобряется абстрактная идея, а не четкий порядок ее воплощения, ибо в представленных материалах для ознакомления эти документы отсутствуют, например правила внутреннего распорядка наемных работников и положение об оплате их труда.

Отсутствие прозрачности и конкретности в документах, представленных для голосования и ознакомления, порождает различные кривотолки и негативно сказывается на авторитете правления. Было бы гораздо разумнее определить размер вознаграждения каждого члена правления; в правилах внутреннего распорядка указать перечень работников с приложением должностных инструкций; в положении об оплате труда указать должностные оклады работников.

Недопустимо выносить на голосование завуалированные вопросы, например предлагать использование общего имущества для размещения камер видеонаблюдения, а иметь в виду использование финансовых ресурсов для их приобретения и установки. И это при том, что решение об устройстве видеонаблюдения вообще не принималось, обоснование целесообразности этой работы не предъявлялось, стоимость и источник финансирования не определялись!

Не следует предлагать использование образовавшейся экономии обезличенно, просто на капитальный и текущий ремонт общего имущества без указания конкретных объектов этого ремонта. При наличии экономии целесообразно создать резервный фонд и использовать его по утвержденным направлениям, в том числе на выполнение определенных видов работ текущего и капитального характера.

Как последний штрих к документам, представленным для голосования и ознакомления, полезно было бы видеть в них краткую производственно-биографическую справку, возможно с фотографией, каждого кандидата в члены правления и ревизионной комиссии. Эти материалы можно представить для ознакомления вместе с другими документами.

Приведенный критический обзор процесса образования ТСЖ позволяет сделать ряд практических рекомендаций по его рациональному осуществлению.

Во-первых, следует создать инициативную группу из числа собственников квартир, иницилирующую образование ТСЖ. В ее состав должны войти люди, которые имеют определенный производственный опыт и мотивацию для работы в управляющих органах ТСЖ, о чем указывалось ранее.

Возглавить группу должен лидер, пользующийся доверием остальных ее членов. Группа должна рассчитывать на избрание всех членов в состав правления ТСЖ.

Во-вторых, инициативная группа должна заранее определить свои возможности по регистрации ТСЖ и организации его работы. Следует рассчитать затраты на оформление и размножение необходимых документов, определить источник покрытия этих затрат и исполнителей всей камеральной и организационной работы. Выше указывалось, что финансирование затрат на организацию ТСЖ в реальных условиях обеспечивают члены инициативной группы за счет собственных средств в расчете на будущее вознаграждение.

В-третьих, принимая заранее решение об управлении ТСЖ собственными силами, следует определить перечень энергоснабжающих и обслуживающих организаций, с которыми необходимо заключить соответствующие договоры. При этом также надо учитывать затраты на оформление договоров и определить исполнителей этой работы.

И, наконец, следует тщательно подготовить проведение общего собрания с целью принятия решения о создании ТСЖ. Практика показывает, и ранее об этом упоминалось, что проведение такого собрания в очной форме без соответствующей подготовки к положительному результату не приведет.

Исходя из опыта, можно рекомендовать предварительное посещение инициативной группой всех квартир с представлением каждого члена группы и разъяснением цели создания ТСЖ и преимуществ выбранного способа управления домом (управления ТСЖ). Целесообразно после такого посещения поочередно провести собрание в каждом подъезде с приглашением одного из руководителей успешно функционирующего ТСЖ для ответа на безусловно возникающие вопросы.

Только после такой кропотливой работы, убедив большинство владельцев квартир в целесообразности создания ТСЖ, следует проводить общее собрание и рассчитывать на его положительное решение и избрание членов инициативной группы в состав правления.

Заключая главу, можно сказать, что Жилищным кодексом РФ предложено два конкурентоспособных способа управления многоквартирным домом: управление управляющей компанией и управление ТСЖ. Оба способа имеют достаточно оснований и возможностей для осуществления управления на профессиональной основе.

Способ непосредственного управления собственниками помещений в МКД, также предусмотренный Жилищным кодексом, с точки зрения профессионального управления менее предпочтителен.

Однако можно надеяться, что изложенная в настоящей книге информация не только станет основой для профессионального управления домами упомянутыми ранее управляющими организациями, но и значительно повысит уровень знаний в этой области собственников помещений в многоквартирных домах.

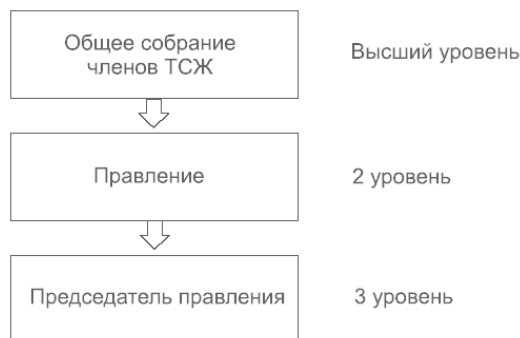
Глава 2. Решение на профессиональной основе требований Жилищного кодекса РФ к органам управления ТСЖ

2.1. Принципиальная схема организационной структуры ТСЖ

В соответствии со ст. 144 Жилищного кодекса РФ органами управления ТСЖ являются общее собрание членов общества и правление.

Однако полномочия председателя правления столь велики, что обуславливают целесообразность выделения его в самостоятельный уровень управления.

В этом случае принципиальная схема организационной структуры управления ТСЖ может быть представлена следующим образом.



Организационная структура ТСЖ, представленная на схеме, содержит необходимые органы управления товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом РФ. Эта структура может быть дополнена за счет наемных работников, например, управляющего, главного инженера, мастера.

Переход к профессиональному управлению потребует в каждом конкретном случае обоснования четкой организационной структуры.

В Жилищном кодексе РФ определена компетенция каждого указанного в нем органа управления, а также председателя правления. Однако практика указывает на целесообразность детального рассмотрения вопросов, входящих в компетенцию того или иного органа управления, в целях выработки решения этих вопросов на профессиональной основе. В первую очередь это относится к вопросам, входящим в компетенцию общего собрания членов ТСЖ.

2.2. Общее собрание членов ТСЖ

Общее собрание членов ТСЖ – это высшая инстанция в иерархии товарищества, и все, что к ней относится, заслуживает самого пристального внимания и изучения. Это необходимо для четкого представления характера и содержания всех вопросов, отнесенных Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания, для выбора наилучших способов решения этих вопросов, определения оптимального порядка подготовки и проведения самого общего собрания в реальных условиях деятельности ТСЖ.

Следует отметить, что неоднократно вносимые в ЖК РФ поправки, изменения и дополнения не исключили и даже в определенной степени повысили потребность в некоторых разъяснениях и рекомендациях, относящихся к функциям общего собрания и вытекающих из практики проведения таких собраний.

Во-первых, надо рассмотреть некоторые вопросы, которые правомерно отнести к компетенции общего собрания.

Во-вторых, следует принять во внимание практические рекомендации по определению состава и оформления ряда важных документов, подлежащих утверждению общим собранием.

И, *наконец*, целесообразно обобщить имеющуюся практику подготовки и проведения общего собрания членов ТСЖ.

Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления товарищества.

К компетенции общего собрания членов ТСЖ, в соответствии со ст. 145 ЖК РФ, относятся:

1. Внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава в новой редакции;
2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
3. Избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) и, в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
5. Утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
8. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества, отчета о выполнении такого плана:
 - 8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об использовании таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
 - 8.2) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
 - 8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
9. Рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора);
10. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в МКД, положения об оплате их труда, утверждение новых внутренних

документов товарищества, предусмотренных ЖК РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов ТСЖ;

11. Определение размера вознаграждения членов правления, в том числе его председателя;

12. Другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ или иными федеральными законами, а также уставом ТСЖ.

Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления ТСЖ.

Рассматривая приведенный перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания членов ТСЖ, можно сделать несколько уточнений и предложений.

1. Утверждению порядка образования, использования и отчета об использовании резервного и других специальных фондов должно предшествовать решение общего собрания об образовании каждого специального фонда.

Это требование вытекает из п. 3 ст. 151 ЖК РФ, согласно которому общее собрание сначала принимает решение об образовании определенного фонда, после чего на основании принятого решения определяет (утверждает) порядок образования этого фонда.

Исходя из изложенного, следует на общем собрании членов ТСЖ одновременно принимать решение о создании определенного специального фонда и утверждать порядок образования, использования и утверждения отчета об использовании этого фонда (далее – Порядок).

Оформлять утвержденный Порядок рекомендуется в виде стандарта управления многоквартирным домом. В первом пункте этого стандарта указывается, что Порядок разработан на основании решения общего собрания членов ТСЖ об образовании указанного специального фонда (протокол от _____ № _____).

2. При определении направлений использования дохода от хозяйственной деятельности следует прежде всего обратиться к п. 2 ст. 152 ЖК РФ, определяющему следующие три вида хозяйственной деятельности, которыми может заниматься ТСЖ:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в МКД;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества;
- сдача в аренду, наем части общего имущества в МКД.

Вопрос вызывает первый из указанных видов. На первый взгляд кажется, что обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в МКД, осуществляемые за счет платы за жилое помещение собственниками и нанимателями этих помещений, являются одними из разрешенных ТСЖ видов хозяйственной деятельности.

Для того чтобы убедиться в некорректности указанного предположения, следует обратиться к Гражданскому кодексу РФ. Статьи 50 и 66 Кодекса указывают на то, что коммерческие организации, преследующие извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности, могут создаваться в форме различных **хозяйственных** товариществ и обществ. Из этого следует, что хозяйственная деятельность присуща только хозяйственным организациям, относящимся к разряду коммерческих.

ТСЖ, согласно п. 1 ст. 133 ЖК РФ, относится к разряду некоммерческих организаций, и его основная деятельность по обслуживанию, эксплуатации и ремонту общего имущества в МКД не может быть отнесена к разряду коммерческой.

Что же в таком случае подразумевается под разрешенной ТСЖ хозяйственной деятельностью по обслуживанию, эксплуатации и ремонту недвижимого имущества в МКД? Принимая во внимание все сказанное ранее, можно утверждать, что имеются в виду работы по обслуживанию, эксплуатации и ремонту недвижимого имущества, не относящегося к общему имуществу МКД, например, обслуживание и ремонт сантехоборудования в квартире, косметический ремонт квартиры и ее перепланировка и тому подобные работы, не связанные с общим имуществом.

Указанные работы оплачиваются за счет средств собственников и нанимателей помещений, и при выполнении таких работ силами ТСЖ обеспечивают товариществу получение дополнительных финансовых поступлений в качестве дохода от разрешенной хозяйственной деятельности.

К такому же выводу пришел Жилищный комитет Санкт-Петербурга, который в письме от 30.04.2010 № 1744 I 10-3 указал: «ТСЖ может осуществлять хозяйственную деятельность по обслуживанию, эксплуатации и ремонту недвижимого имущества в многоквартирном доме, не относящегося к общему имуществу собственников помещений в этом доме».

В соответствии с п. 3 ст. 152 ЖК РФ доход, полученный ТСЖ от разрешенной хозяйственной деятельности, по решению общего собрания может быть использован для оплаты общих расходов или направлен в специальные фонды, а также на иные цели, предусмотренные ЖК РФ и уставом ТСЖ.

Практика показывает, что в большинстве случаев целесообразно использовать доход от хозяйственной деятельности для оплаты общих расходов.

3. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и отчета о выполнении такого плана в соответствии с пп. 8 п. 2 ст. 145 ЖК РФ включает в себя утверждение смет доходов и расходов ТСЖ, отчета о деятельности правления и заключения ревизионной комиссии.

Из этого следует главное: план содержания и ремонта общего имущества должен быть органически связан со сметами доходов и расходов.

По большому счету этот план и отчет о его выполнении должны с достаточной степенью детализации входить в состав смет доходов и расходов в качестве одного из разделов. Нельзя забывать, что указанные сметы состоят из нескольких разделов:

- содержание и ремонт жилого помещения;
- коммунальные услуги;
- прочие услуги;
- хозяйственная деятельность;
- взносы на ремонтные работы;
- прочее.

Фрагментарно смета доходов (без отметки об утверждении) отражена в таблице 1.

Таблица 1. Смета доходов ТСЖ

№ п/п	Раздел, статья доходов	Тариф (расценка), руб.	Ед. изм.	Количество	Сумма, руб.	
					план	факт
1	2	3	4	5	6	7
1.	Содержание и ремонт жилого помещения					
1.1	Содержание (тех. обслуж.)					
1.2	Текущий ремонт					
...					
1.7	Управление домом					
	ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 1					
2.	Коммунальные услуги					
...					
	Добавляется из прошлого периода					

ВСЕГО по смете.

При такой форме сметы доходов отпадает необходимость в составлении специальной формы отчета о выполнении этой сметы, так как отчетные данные проставляются в графе 7.

При этом появляется возможность легко сравнивать плановые и фактические показатели по каждой позиции сметы.

Смета РАСХОДОВ составляется аналогичным образом. Раздел 1 сметы расходов фактически является планом содержания и ремонта общего имущества. В нем должны подробно, по позициям указываться все планируемые затраты на управление МКД, содержание общего имущества и его текущий ремонт.

В графе 4 приводятся сведения о фактическом выполнении каждой позиции сметы расходов, что позволяет не составлять специальную форму о выполнении сметы расходов.

Кроме того, отпадает необходимость в составлении специального плана содержания и ремонта общего имущества и отчета о выполнении такого плана. Общее собрание членов ТСЖ может утвердить план содержания и ремонта общего имущества и отчет о его выполнении как составляющей части (раздела 1) сметы расходов и отчета о выполнении этой сметы.

Главное в предложенной форме документов, представляемых на утверждение общему собранию членов ТСЖ, заключается в исключении формализма при составлении плановых и отчетных документов, в сопоставлении физических объемов работ, планируемых для содержания и ремонта общего имущества, со стоимостью этих работ и возможностью их оплаты за счет финансовых ресурсов ТСЖ.

Фрагмент сметы расходов представлен ниже (без отметки об утверждении) в таблице 2.

4. Отчет «О деятельности правления» может быть кратким, ибо все экономические показатели представлены общему собранию в виде смет доходов и расходов и финансового плана.

В отчете следует отметить, что деятельность правления обеспечила нормальное функционирование дома и положительные экономические показатели (превышение доходов над расходами).

В случае сбоев в функционировании дома и отрицательных экономических показателях надо указать причины их возникновения и меры по устранению этих причин.

Необходимо отметить инициативу правления в решении конкретных вопросов, обеспечивающих более комфортное проживание в доме.

Надо отметить работу с неплательщиками.

Целесообразно упомянуть об ошибках и недоработках правления, что только повысит доверие к отчету.

Таблица 2. Смета расходов ТСЖ на _____20__ год

№ п/п	Статьи расходов	План, руб.	Факт, руб.
1	2	3	4
1	Содержание и ремонт жилого помещения		
1.1	Управление многоквартирным домом		
1.1.1	Зарплаты персонала		
1.1.2	Отчисления в страховые фонды		
...	
1.1.10	Банковские услуги		
	Итого по п. 1.1		
1.2	Содержание и ремонт общего имущества		
1.2.1	Техобслуживание		
1.2.2	Обслуживание лифтов (договор 441)		
...	
1.2.11	Вывоз мусора (договор 650)		
	Текущий ремонт		
1.2.12	Замена трех канализационных выпусков		
...	
1.2.20	Герметизация швов на кровле		
	Итого по п. 1.2		
	ВСЕГО по разделу 1		
...	
6	Выплаты из специальных фондов		
6.1	Фонд материального поощрения (вознаграждение членов правления)		
6.2	Отчисления в страховые фонды		
	Итого по разделу 6		
	ВСЕГО по смете		

Необходимо отметить основные направления работы по улучшению и удешевлению содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

5. В ст. 145 ЖК РФ ничего не сказано о ФИНАНСОВОМ ПЛАНЕ ТСЖ. Однако в п. 4 ст. 151 упоминается о том, что правление ТСЖ «имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества».

Из этого следует, что в ТСЖ должен быть составлен и утвержден финансовый план.

Финансовый план в определенной степени отождествляется со сметами доходов и расходов. Так, в п. 3 ст. 148 ЖК РФ указывается, что правление ТСЖ должно составлять сметы доходов и расходов и отчет о **финансовой деятельности** и представлять эти документы на утверждение общему собранию. Согласно ст. 145 ЖК РФ общее собрание утверждает отчет о выполнении смет доходов и расходов.

Принимая во внимание все сказанное, можно определить финансовый план как обобщающий документ, который на основе смет доходов и расходов регламентирует всю экономическую деятельность ТСЖ, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

С практической точки зрения в финансовом плане отражаются в укрупненном виде по соответствующим статьям весь планируемый доход и планируемые по этим статьям расходы, отмечается баланс доходов и расходов. Указывается наличие резерва, повышающего устойчивость планов.

В отчете о выполнении финансового плана отражается важное обстоятельство: соответствие итоговых экономических показателей бухгалтерской отчетности.

Финансовый план должен рассматриваться не только как формально необходимый документ, на основании которого используются финансовые ресурсы ТСЖ. Он призван служить практической основой всей деятельности ТСЖ на планируемый год. Важен сам процесс составления и сопоставления смет доходов и расходов в едином финансовом плане, экономические показатели которого корреспондируются с результатами бухгалтерской отчетности.

Принимая во внимание, что финансовый план основан на утверждаемых общим собранием сметах доходов и расходов и связан с бухгалтерской отчетностью, можно с уверенностью сделать вывод о необходимости утверждения финансового плана и отчета о его выполнении общим собранием членов ТСЖ.

Образцы финансового плана и отчета о его выполнении (без отметки об утверждении) представлены в таблицах 3 и 4.

Таблица 3. Финансовый план ТСЖ на 2013 год

Разделы плана	Показатели	
	Доход, руб.	Расход, руб.
1	2	3
1. Содержание и ремонт жилого помещения	3 209 023	4 602 600
2. Коммунальные услуги	5 030 422	3 786 444
3. Прочие услуги	385 452	485 000
4. Хозяйственная деятельность	842 129	26 664
5. Взносы на ремонт лифтов	250 000	250 000
6. Перенос из прошлого года	40 744	–
7. Выплаты из специальных фондов	–	271 000
8. Резервируется	–	336 057
ИТОГО	9 757 770	9 757 770

Рассмотренные выше формы плановых и отчетных документов, подлежащих утверждению общим собранием членов ТСЖ, в течение нескольких лет успешно используются в петербургском ТСЖ «Наш дом».

6. Вознаграждение членов правления осуществляется, как правило, путем утверждения общим собранием членом ТСЖ всей суммы вознаграждения с последующим распределением этой суммы самим правлением. При этом в соответствии с требованием пп. 10 п. 2 ст. 145 ЖК РФ в общей сумме вознаграждения должен быть выделен размер вознаграждения председателя правления.

Указанный ранее порядок вознаграждения членов правления требует выделения в сметах доходов и расходов специальной статьи, предусматривающей определенные финансовые ресурсы для вознаграждения. При этом денежные средства этой статьи обычно рассматриваются как сумма, **которая должна быть израсходована** для вознаграждения членов правления практически независимо от результатов деятельности ТСЖ.

Таблица 4. Отчет о выполнении финансового плана ТСЖ на 2013 год

Разделы плана	Доход, руб.		Расход, руб.	
	план	факт	план	факт
1. Содержание и ремонт жилого помещения	3 209 023	3 199 396	4 602 600	4 597 100
2. Коммунальные услуги	5 030 422	5 015 331	3 786 449	4 006 000
3. Прочие услуги	385 452	384 296	485 000	485 000
4. Хозяйственная деятельность	842 129	850 000	26 664	26 664
5. Взносы на ремонт лифтов	250 000	250 000	250 000	250 000
6. Перенос из прошлого года	40 744	40 744	–	–
7. Выплаты из специальных фондов	–	–	271 000	271 000
8. Резервируется	–	–	336 057	104 003
ИТОГО	9 757 770	9 739 767	9 757 770	9 739 767
Примечание				
1. В расходах учтен РЕЗЕРВ в сумме 104 003 руб., который переносится на следующий год.				
2. Показатели бухгалтерского учета:				
остаток денежных средств на расчетном счете — 890 800 руб;				
кредиторская задолженность — 786 797 руб.;				
расчетный остаток денежных средств — 104 003 руб.				
(890 800 – 786 797 = 104 003).				
3. Расчетный остаток денежных средств на р/с соответствует сумме резервируемых денежных средств, переносимых на следующий год.				

Теория и практика противопоставляют такому положению дел создание в ТСЖ фонда материального поощрения для вознаграждения членов правления и премирования наемных работников и активных членов ТСЖ. При этом из смет доходов и расходов исключается статья на вознаграждение членов правления.

Смысл такой замены заключается в том, что при образовании фонда материального поощрения формируется финансовый источник для вознаграждения, величина которого напрямую зависит от результата экономической деятельности ТСЖ. Это обстоятельство обеспечивает реальный стимул к эффективной работе правления. Кроме того, появляется возможность для поощрения наемных работников и членов ТСЖ, обеспечивших своими предложениями и действиями определенный экономический эффект.

Представляется целесообразным утверждать общим собранием членов ТСЖ не сумму вознаграждения всех членов правления, а индивидуальный размер вознаграждения каждого его члена, предложенный решением самого правления. В этом случае обеспечивается прозрачность и объективность в вопросе вознаграждения каждого члена правления, исходя из оценки эффективности его участия в управлении МКД. Однако следует признать, что такой способ определения индивидуального размера вознаграждения не нашел широкого положительного отклика в практике работы ТСЖ. Это происходит по ряду субъективных причин, в том числе из-за нежелания портить отношения среди членов правления и из-за пассивности остальных членов ТСЖ.

В то же время практика вознаграждения членов правления из фонда материального поощрения, применяемая в течение ряда лет в упомянутом ранее ТСЖ «Наш дом», позволяет рекомендовать к широкому применению именно такой способ определения размера вознаграждения членов правления.

7. Принятие и изменение правил внутреннего распорядка в отношении наемных работников и утверждение положений об оплате их труда должны производиться общим собранием на основе положений Трудового кодекса РФ.

Очень часто правила внутреннего распорядка рассматриваются только как банальное определение начала и окончания работы, обеденного и технологического перерывов, то есть ограничиваются описанием режима работы.

Определение содержания правил внутреннего распорядка, а точнее, внутреннего трудового распорядка, дано в ст. 189 Трудового кодекса (ТК) РФ, которая рассматривает правила внутреннего трудового распорядка как локальный нормативный акт, регламентирующий в соответствии с федеральным законодательством порядок приема и увольнения работников, основные правила, обязанности и ответственность сторон трудового договора, режим работы, время отдыха, применяемые к работникам меры поощрения и взыскания, а также иные вопросы регулирования трудовых отношений у данного работодателя (в рассматриваемом случае – у ТСЖ).

Следует особо остановиться на предлагаемом подходе к порядку приема и увольнения работников. Он основывается на обязанности правления осуществлять наем и увольнение работников (ст. 148 ЖК РФ) и не предусматривает составления и утверждения штатного расписания, этого атрибута советской плановой системы. Наем работников производится не в зависимости от вакансий, а в зависимости от потребности в том или ином работнике. В то же время не исключается возможность составления списка наемных работников с указанием их должностей и окладов. В отличие от штатного расписания этот список носит вторичный характер и не требует утверждения общим собранием.

После утверждения общим собранием внутреннего трудового распорядка указанный выше подход к приему и увольнению наемных работников приобретает легитимный характер.

Остальные вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания членов ТСЖ, в особых пояснениях и комментариях не нуждаются.

Наиболее демократичной и эффективной формой проведения общего собрания можно считать совместное присутствие членов ТСЖ на собрании (очная форма).

Однако эта форма практически неосуществима из-за отсутствия в доме соответствующего помещения и возможности аренды такого помещения в шаговой доступности. Кроме того, возникают большие трудности в сборе членов ТСЖ.

Тем не менее совместное присутствие часто оказывается необходимым для принятия таких важных решений, как создание или ликвидация ТСЖ.

Форма заочного голосования (заочная форма) исключает возможность личного общения, обсуждения вопросов, принятия компромиссных решений, получения необходимых разъяснений. Все это снижает эффективность собрания и не во всех случаях обеспечивает кворум.

Учитывая сказанное, можно рекомендовать смешанный способ проведения общего собрания, успешно апробированный во многих ТСЖ, в том числе в уже упоминавшемся петербургском ТСЖ «Наш дом». Суть этого способа заключается в следующем.

1. Назначается общее собрание в очной форме, например в одном из подъездов (парадных) дома.

Порядок подготовки и проведения общего собрания (формирование повестки дня, уведомление членов ТСЖ, кворум, голосование, принятие решений и др.) указаны в ЖК РФ и комментарии не требуют.

При отсутствии кворума, в соответствии с п. 3 ст. 45 ЖК РФ, «должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме». При этом не определена форма проведения повторного общего собрания, так что это может быть форма заочного голосования.

В то же время в п. 1 ст. 47 ЖК РФ определено, что при отсутствии кворума на общем собрании в дальнейшем решения общего собрания «с такой же повесткой дня могут быть приняты путем проведения заочного голосования...»

Таким образом, при отсутствии кворума на общем собрании создаются в соответствии с п. 1 ст. 47 ЖК РФ необходимые и достаточные юридические основания для проведения общего собрания в форме заочного голосования. Этот вывод не будет противоречить п. 3 ст. 45 ЖК

РФ, так как в данном случае общее собрание в форме заочного голосования станет повторным общим собранием членов ТСЖ, только в другой (заочной) форме.

2. Назначается повторное общее собрание членов ТСЖ в форме заочного голосования.

Каждому члену ТСЖ направляются:

- уведомление о проведении общего собрания в форме заочного голосования;
- решение члена ТСЖ по вопросам повестки дня, оформленное в письменной форме (бюллетень для голосования).

3. Председатель правления (совместно с членами правления или без них) по заранее составленному графику проводит в каждом подъезде (парадном) мини-собрание по повестке дня, разъясняет позицию правления, отвечает на вопросы, выслушивает замечания и предложения, призывает своевременно оформить свое решение в письменной форме.

4. Принятые решения доводятся до членов ТСЖ в специальном информационном листке, который опускается в почтовый ящик каждой квартиры или размещается в каждом подъезде.

В заключение можно подчеркнуть, что практика использования приведенных в настоящем разделе разъяснений и рекомендаций подтверждает их эффективность в решении вопросов, связанных с компетенцией общего собрания членов ТСЖ и порядком подготовки и проведения такого собрания.

2.3. Задачи, решаемые правлением

Следующим за общим собранием уровнем управления ТСЖ является правление, которое осуществляет руководство всей деятельностью товарищества собственников жилья.

Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных только к компетенции общего собрания членов ТСЖ.

Состав правления, порядок избрания его членов и проведение заседаний подробно изложены в ст. 147 ЖК РФ и в комментариях не нуждаются.

Правление как исполнительный орган товарищества подотчетно общему собранию членов ТСЖ.

Обязанности правления определены ст. 148 ЖК РФ и заключаются в решении следующих задач:

- соблюдение товариществом законодательства и требований устава ТСЖ;
- контроль за своевременным внесением членами ТСЖ установленных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов на планируемый год и отчетов о финансовой деятельности, представление их на утверждение общему собранию;
- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- подготовка и проведение общего собрания членов ТСЖ;
- выполнение других задач, вытекающих из устава ТСЖ.

Последний пункт, безусловно, требует расшифровки, исходя из реальных задач, которые возникают перед ТСЖ в конкретных условиях.

Например, правление может разрабатывать и утверждать положение о председателе правления как исполнителе своих решений, определив в нем конкретные права и обязанности, вытекающие из соответствующих статей ЖК РФ, устава ТСЖ и утвержденных общим собранием членов товарищества документов.

Правление может разработать и утвердить положения об управляющем, главном инженере, главном бухгалтере, а также должностные инструкции мастера, бухгалтера и других работников.

Легитимность разработки и утверждения указанных положений и инструкций обусловлена действием правления ТСЖ как органа управления, уточняющего функции подчиненных ему структур и должностных лиц.

При переходе ТСЖ к управлению многоквартирным домом на основе стандартов управления (см. главу 7) в обязанность правления должно войти утверждение этих стандартов (за исключением тех, в которых затронуты вопросы, входящие в компетенцию общего собрания членов ТСЖ).

Конкретизированные задачи, решаемые правлением, целесообразно также оформить в виде соответствующего стандарта управления.

2.4. Профессиональные обязанности председателя правления и оплата его труда

Выполнение решений, принимаемых правлением, обеспечивает председатель правления. Как указывалось ранее, председателя правления можно рассматривать как важное звено в организационной структуре ТСЖ.

Обязанности председателя правления настолько обширны и значимы, что вопрос о необходимости их выполнения на профессиональной основе не вызывает сомнения.

Таким образом, правление принимает входящие в его функции решения, а обеспечивает выполнение этих решений председатель правления (ст. 149 ЖК РФ), которого необходимо рассматривать как следующее за правлением важное звено организационной структуры системы управления ТСЖ.

Председатель правления действует от имени ТСЖ без доверенности, подписывает платежные документы и совершает сделки и другие действия, предусмотренные п. 2 ст. 149 ЖК РФ и утвержденные правлением положением о председателе правления. В компетенцию председателя правления, закрепленную и конкретизированную в упомянутом положении, входит широкий круг вопросов, охватывающих все аспекты функционирования ТСЖ – от подготовки договоров с энергоснабжающими и обслуживающими организациями до организации сбора платежей, приема и увольнения работников, ведения арбитражных и судебных дел, составления финансового плана и подготовки к проведению общего собрания. Это краткое, далеко не полное перечисление задач, входящих в компетенцию председателя правления, предопределяет необходимость выполнения этой работы штатным сотрудником на договорной основе. Конечно, можно нанять сотрудника на должность управляющего ТСЖ, поручив ему всю текущую работу и оставив за председателем право подписи и представления ТСЖ в органах власти и других организациях, а также всю ответственность за принимаемые решения. Но это не лучший вариант хотя бы потому, что не будет сочетаться соответствие прав и обязанностей – например, в случае аварии управляющий не сможет воспользоваться финансовыми ресурсами в отсутствие председателя правления.

Из сказанного следует, что третий, нижний, уровень управления осуществляется единолично председателем правления. При этом председатель правления может нанять в помощники управляющего. В практике встречаются случаи успешной работы тандема: председатель правления на общественных началах и управляющий на договорной, оплачиваемой основе.

Однако теория и практика показывают, что наиболее эффективно управление ТСЖ осуществляется при совмещении в одном лице должностей председателя правления и управляющего. Такое совмещение представляется необходимым условием для перехода к профессиональному управлению с соответствующей оплатой управленческого труда.

Вопрос легитимности оплаты труда председателя правления требует особого рассмотрения в связи с тем, что изменения, внесенные Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ в ЖК РФ, поставили ряд ограничений, предъявляемых к члену правления (п. 3.1 ст. 147 ЖК РФ) по материальному вознаграждению (оплате) его работы в товариществе.

В сложившейся ситуации предлагается рассмотреть несколько возможных вариантов решения проблемы.

Наиболее простой из них заключается в том, что общее собрание может утвердить (или принять во внимание утвержденное правлением) положение о председателе правления, установив подробный круг его обязанностей, фактически включающий задачи председателя правления и управляющего, а также определив ему размер ежемесячного вознаграждения. Такое решение не противоречит пп. 11 п. 2 ст. 145, где имеется указание об определении вознаграж-

дения отдельно (в том числе) председателю правления и отсутствует указание о периоде, за который определяется вознаграждение.

Однако следует учесть, что при этом варианте не производятся отчисления в пенсионный фонд со всеми вытекающими положительными и отрицательными последствиями. Такой вариант приемлем для председателя-пенсионера.

Можно рассматривать вариант, который выглядит довольно привлекательно с точки зрения возможности фактического совмещения должности председателя правления с должностью управляющего.

В изменениях к ЖК РФ (п. 3.1 ст. 147) сказано, что «членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом...» Как указывалось выше, в этом случае председатель правления должен выйти из его состава.

Но председателю правления не запрещено быть лицом со статусом индивидуального предпринимателя, с которым товарищество заключило договор на «выполнение деятельности по надзору за состоянием и эксплуатацией жилого фонда» в конкретном доме. Такая формулировка соответствует Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭО) и позволяет уменьшить ставку взносов во внебюджетные фонды.

Предложенное решение легитимно с точки зрения теории управления и совпадает принципами, заложенными в ЖК РФ. Выполнение деятельности по надзору за состоянием и эксплуатацией дома (что соответствует содержанию и ремонту общего имущества дома) может рассматриваться как один из укрупненных блоков всей системы управления МКД, в котором осуществляются принятые органом управления (правлением и его председателем) технические и организационные решения, и эти действия нельзя отождествлять с управлением МКД. Следует учесть, что в данном случае весь экономический блок и блок управления коммунальными услугами остаются за правлением ТСЖ, равно как и полная ответственность за управление МКД в целом.

Указанная точка зрения фактически совпадает с положениями ЖК РФ. Рассматривая способ непосредственного управления МКД (ст. 164 ЖК РФ), собственникам квартир предлагается, как указывалось ранее, заключить с управляющей компанией «договор оказания услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества», а не договор управления, хотя в этом случае даже соответствующий поток финансовых ресурсов передается управляющей компании.

Рассмотренное решение требует не только взвешенного подхода к его принятию, учитывающему все обстоятельства и интересы обеих сторон (ТСЖ и председателя правления), но и тщательной проработки и юридического оформления вопросов статуса лица, с которым заключается договор, всех условий этого договора, положения о наемных работниках, если они имеются в ТСЖ, и других вопросов.

Оба варианта находятся в рамках действующего законодательства и не связаны с ограничениями, указанными в п. 3.1 ст. 147 ЖК РФ.

Однако, как отмечалось ранее, наиболее эффективное управление ТСЖ происходит при обеспечении выполнения председателем правления широкого круга своих обязанностей (фактического совмещения обязанностей председателя правления и управляющего) с соответствующей оплатой труда.

Для обоснования легитимности такого подхода следует сформулировать задачи, от которых зависит решение обозначенной ранее проблемы.

Во-первых, необходимо обосновать легитимность выполнения председателем правления ТСЖ своих полномочий на основании трудового договора.

Во-вторых, надо обосновать легитимность выплаты председателю правления вознаграждения ежемесячно в качестве заработной платы.

В-третьих, следует в круг полномочий председателя правления включить, помимо выполняемых им ранее полномочий, обязанности управляющего.

В-четвертых, нужно определить перечень необходимых документов и порядок их утверждения, обеспечивающих легитимность принятых решений.

Положительное решение указанных задач позволит создать легитимную основу для работы председателя правления с оплатой по трудовому договору и совмещения ранее неоплачиваемой должности председателя правления с оплачиваемой должностью управляющего.

В решении первых двух из указанных ранее задач можно воспользоваться мнением и позицией Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, изложенным в письме его председателя Г.П. Хованской от 10.04.2012 № 323-22/75.

В письме отмечается, что в действующем законодательстве не содержится запрет трудовых отношений с председателем правления ТСЖ.

В соответствии со ст. 15 Трудового кодекса (ТК) РФ трудовыми отношениями являются отношения, основанные на соглашении между работником и работодателем о личном выполнении работником за плату трудовой функции. При этом трудовые отношения возникают в том числе при избрании на должность (ст. 16 ТК РФ).

В соответствии с п. 3 ст. 147 ЖК РФ должность председателя правления ТСЖ выборная и является одним из органов управления ТСЖ.

За выполнение своих функций, предусмотренных ст. 149 ЖК РФ, председателю правления может по решению общего собрания (п. 11 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ) выплачиваться вознаграждение.

Общее собрание вправе вынести решение о периодических (ежемесячных) выплатах этого вознаграждения. В таком случае, учитывая ст. 129 ТК РФ («заработная плата (оплата труда работника) – вознаграждение за труд...»), ежемесячное вознаграждение отождествляется с заработной платой. Это обстоятельство предопределяет возможность заключения с председателем правления ТСЖ трудового договора.

Содержащийся в п. 3.1 ст. 147 ЖК РФ запрет на совмещение председателем правления своей деятельности в правлении с работой в товариществе по трудовому договору относится лишь к совместительству председателем правления своей деятельности с другой трудовой деятельностью (например, в качестве управляющего, бухгалтера и т. п.).

Это утверждение основывается на ст. 60.2 ТК РФ, где указывается, что под совмещением понимается выполнение в течение установленной продолжительности рабочего дня наряду с работой, определенной трудовым договором, дополнительной работы по другой или такой же профессии (должности) за дополнительную плату.

Таким образом, можно считать обоснованным решение общего собрания членов ТСЖ о выплате председателю правления вознаграждения за выполнение своих обязанностей ежемесячно и о заключении с ним трудового договора с определением круга обязанностей и размера заработной платы (вознаграждение за труд).

Целесообразно также утвердить на общем собрании Положение о председателе правления, трудовой договор с ним и определить лицо, которому поручается подписание трудового договора.

Предложенный подход к проблеме оплаты труда председателя правления, при всей своей достаточно аргументированной обоснованности со ссылкой на репрезентативное мнение Комитета Государственной Думы по жилищной политике и ЖКХ, к сожалению, не может считаться окончательным решением проблемы до подтверждения его Минстроем РФ.

Изложенный материал свидетельствует о том, что руководство жилищно-коммунального комплекса, декларируя необходимость перехода к профессиональному управлению многоквартирными домами, оставило без внимания вопрос адекватной оплаты труда председателя

правления ТСЖ. Это обстоятельство вынуждает руководителей ТСЖ часто принимать различные решения, не отличающиеся безупречной легитимностью.

Можно с уверенностью констатировать, что сложившаяся ситуация с оплатой труда председателя правления ТСЖ является сдерживающим фактором как в организации новых ТСЖ, так и в росте профессионализма управления многоквартирными домами, находящимися в управлении действующих ТСЖ.

Необходимо также отметить, что в случае нахождения многоквартирного дома в управлении ТСЖ следует в первую очередь профессионально подойти к решению требований, вытекающих из п. 2 ст. 145 ЖК РФ и определяющих компетенцию общего собрания членов ТСЖ (см. раздел 2.2 настоящей главы).

В организационном плане надо уточнить профессиональные обязанности председателя правления и решить вопрос адекватной оплаты его труда.

Глава 3. Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме

3.1. Общие требования к содержанию и ремонту жилищного фонда

Состав общего имущества в многоквартирном доме определен в ст. 36 Жилищного кодекса РФ и несколько разукрупнен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (в дальнейшем – Правила).

Кратко этот состав можно представить следующим образом:

- помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме;
- иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения потребностей всех собственников помещений в данном доме;
- крыши, ограждающие и несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен дом, и расположенные на участке объекты.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и системы газоснабжения, состоящие из стояков и ответвлений от них до первого отключающего устройства на ответвлениях, а также самих отключающих устройств, общедомовых приборов учета, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояка, и другого оборудования на разводящих сетях (п. 5 Правил).

В состав общего имущества включены внутридомовая система водоотведения и внутридомовая система электроснабжения (п. 5 и п. 7 Правил).

Следует обратить внимание на п. 6 Правил, согласно которому в состав общего имущества включается система отопления, состоящая из стояков, отопительных элементов, арматуры, общедомовых приборов учета и другого оборудования.

Учитывая неоднозначность включения в состав общего имущества отопительных элементов (приборов), этот вопрос будет детально рассмотрен в разделе 3.2 настоящей главы.

В Правилах определены внешние границы инженерных сетей.

Внешней границей сетей газоснабжения является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью (п. 9 Правил).

Внешней границей всех других инженерных сетей является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности – место соединения общедомового прибора учета (при его наличии) с инженерной сетью, входящей в дом (п. 8 Правил).

В Правилах излагаются требования к содержанию общего имущества, которые должны обеспечивать:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан;
- сохранность имущества физических и юридических лиц;
- доступность пользования жилыми и нежилыми помещениями;
- постоянную готовность и дееспособность всех инженерных коммуникаций;
- поддержание архитектурного облика дома;
- соблюдение прав и законных интересов собственников жилья.

Правила также определяют состав работ по содержанию общего имущества в зависимости от конструктивных особенностей, степени физического износа, технического состояния общего имущества, природно-климатических условий расположения дома. В них подробно рассматривается вопрос об обязанности собственников помещений по несению общих расходов на содержание и ремонт общего имущества.

Работы по содержанию общего имущества определены в следующем составе:

- осмотр общего имущества с целью выявления его некачественного содержания и угрозы безопасности жизни и здоровья граждан;
- освещение мест общего пользования;
- обеспечение нормируемой температуры в помещениях общего пользования;
- уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования и земельного участка, входящего в общее имущество;
- сбор и вывоз бытовых отходов;
- содержание и уход за озеленением и благоустройством;
- подготовка к сезонной эксплуатации;
- текущий и капитальный ремонт.

Определив состав общего имущества многоквартирного дома, общие требования к его содержанию и ремонту, а также состав работ, обеспечивающих нормальное содержание общего имущества, необходимо определить перечень конкретных работ, которые следует произвести на каждом многоквартирном доме, периодичность выполнения работ и их стоимость.

Этот вопрос рассматривается в разделе 3.3.

3.2. Отопительные приборы в составе собственности многоквартирного дома

Жилищный кодекс РФ достаточно полно определяет состав общего имущества многоквартирного дома и обозначает принцип отнесения к нему инженерных сетей и оборудования, к разряду которого можно отнести отопительные приборы. Однако определенные нормативные акты не рассматривают отопительные приборы в квартирах МКД как общее имущество. В связи с этим назрела необходимость в четком и легитимном определении принадлежности отопительных приборов к тому или иному виду собственности в МКД. *От этого определения зависит важный вопрос: будет ли содержание, ремонт и своевременную замену отопительных приборов в квартире осуществлять ее владелец или ответственность за эту работу будет возложена на управляющую организацию, в том числе ТСЖ, осуществляющую эксплуатацию общего имущества МКД.*

В настоящей главе проблема рассматривается только с позиции основополагающего документа в жилищном законодательстве – ЖК РФ, устанавливающего требования к отнесению имущества в разряд общего. Соответствие отопительных приборов этим требованиям определяется с учетом конструктивного устройства систем отопления, отражающего взаимосвязь всех составных частей системы.

Одновременно рассматривается иной взгляд на проблему, наиболее четко выраженный в документах Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, образованному Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ (в дальнейшем – Фонд), и делаются определенные выводы и предложения, позволяющие на легитимной основе решить как правовую сторону проблемы, так и практический вопрос ответственности за содержание, ремонт и замену отопительных приборов в квартире.

В ст. 36 ЖК РФ определено, что к общему имуществу в МКД следует относить «санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами и внутри помещений и обслуживающее более одного помещения».

Рассматривая стояк системы отопления как часть отопительного оборудования МКД и применяя указанное определение к практически повсеместно используемым однотрубным вертикальным системам отопления с замыкающими участками и установкой отопительных приборов по приведенной схеме 1, можно заключить, что в этом случае отопительные приборы следует относить к общему имуществу.

Действительно, при такой *предусмотренной техническими нормами* схеме отключить отопительный прибор без остановки всего стояка невозможно; прибор составляет единое целое с системой отопления и является оборудованием, обслуживающим в составе этой системы более одного помещения в МКД.

Таким образом, *руководствуясь ст. 36 ЖК РФ, можно утверждать, что отопительные приборы при их установке в квартире по указанной выше схеме, то есть без возможности их отключения от системы отопления, относятся к общему имуществу.* Этот вывод при указанных условиях относится также к отопительным приборам в двухтрубных системах отопления, горизонтальных и проточных системах.

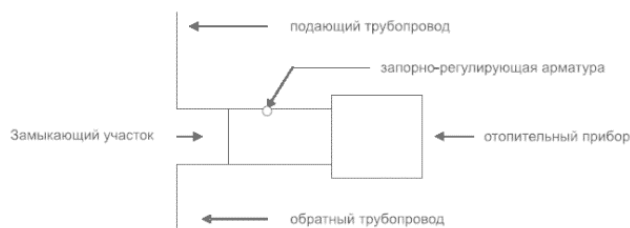


Схема 1

Небезынтересно отметить, что в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ 13.08.2006 № 491 (в дальнейшем – Правила), четко и безапелляционно утверждается в п. 6: «В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры...» Для корректности такого утверждения следовало бы уточнить, что оно справедливо только при установке в квартире обогревающих элементов, то есть отопительных приборов, по предусмотренным техническими нормами схемам, исключая возможность отключения приборов от всей системы отопления. Без всяких оговорок это утверждение может быть отнесено лишь к отопительным приборам лестничных стояков, а также расположенным в подвалах и других помещениях, относящихся к общему имуществу.

Включение в состав общего имущества МКД отопительных приборов, расположенных в жилых помещениях, создает определенные неудобства в их содержании, ремонте и замене. С одной стороны, эти приборы, относясь к общему имуществу, не могут быть, например, заменены самостоятельно владельцем квартиры. С другой стороны, и это главное, владелец квартиры не несет ответственность за находящиеся в ней отопительные приборы, так как они относятся к общему имуществу МКД.

Обращаясь к практике эксплуатации и капитального ремонта МКД, можно отметить, что во многих случаях замену отработавших нормативный срок службы и морально устаревших отопительных приборов, расположенных в квартире, производят ее владельцы за свой счет. В этой связи следует с большим вниманием отнестись к позиции Фонда, имеющего особый взгляд на рассматриваемую проблему.

Особый взгляд Фонда на проблему отнесения отопительных приборов, расположенных в квартире, к определенному виду собственности кратко выражен в тезисе: такие приборы не относятся к общему имуществу МКД.

Занятая Фондом позиция обосновывается в утвержденных Фондом и согласованных с Минрегионом РФ Методических рекомендациях по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом № 185-ФЗ (в дальнейшем – Методические рекомендации).

В этих рекомендациях делается ссылка на ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, в которой приведен примерный перечень частей МКД, потенциально входящих в состав общего имущества. Далее указывается, что перечень объектов в составе общего имущества уточнен в Правилах. После этих предпосылок отмечается, что Правила распределяются по нескольким блокам, в один из которых входят внутридомовые системы отопления. Далее уточняется, что «к внутридомовым системам холодного и горячего водоснабжения, отопления и газоснабжения в составе общего имущества отнесены: стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающие устройства...» Процитированный текст означает, что *отопительные приборы не попадают в разряд общего имущества*. Следует обратить внимание на то, что этот текст полностью совпадает с текстом п. 6 Правил, за исключением того, что в тексте Правил отсутствует упоминание о системе отопления.

Таким образом, Методические рекомендации фактически уточняют положение Правил, позволяя сделать вывод об исключении отопительных приборов из состава общего имущества. Этот вывод вполне точно и определенно, с учетом технологии монтажа, закреплен в примечании к таблице 2.3 Методических рекомендаций: «К внутренним системам отопления в составе общего имущества отнесены: стояки, обогревающие элементы в местах общего пользования, в жилых помещениях – ответвления от стояков до первого отключающего устройства (при его отсутствии – до места сопряжения с отопительным прибором, обогревающим элементом), регулирующая и запорная арматура...»

Легитимность высказанного в Методических рекомендациях взгляда на рассматриваемую проблему нельзя признать безупречной. Ссылки на ЖК РФ и Правила и одновременное противопоставление положениям этих нормативных актов выглядят некорректно. В то же время Фонд как государственная корпорация, оказывающая основную финансовую поддержку при капитальном ремонте МКД, имеет, по всей видимости, право не включать отопительные приборы в состав работ по капитальному ремонту, финансируемых с участием Фонда. При этом вовсе не требовалось исключать отопительные приборы из состава общего имущества МКД и создавать противоречивую ситуацию, относя их к тому или иному виду имущества.

Занятая Фондом позиция в отнесении находящихся в квартирах МКД отопительных приборов привела к парадоксальной и весьма опасной ситуации, при которой эти приборы оказались вне сферы чьей-либо ответственности за их содержание, ремонт и замену в соответствии с нормативным сроком службы. Управляющая организация (ТСЖ, ЖСК, УК), придерживаясь позиции Фонда и не имея в достаточном количестве материальных ресурсов для необходимой замены отопительных приборов в квартире, не относит эти приборы к общему имуществу, а владельцы квартир, руководствуясь Правилами, которые никто официально не изменял и не отменял, а также ЖК РФ, считают отопительные приборы в своей квартире частью общего имущества, эксплуатация и замена которого находится в сфере управляющей организации. В связи с такой ситуацией имели место случаи, когда в выработавших нормативный срок эксплуатации чугунных радиаторах из-за несвоевременной их замены происходил разрыв секций и затопление квартир.

Рассматривая проблему с точки зрения повышения ответственности за сохранность, ремонт и своевременную замену отопительных приборов в квартире, представляется целесообразным руководствоваться тем же принципом, который применяется по отношению к установленному в квартире санитарно-техническому оборудованию, то есть эти приборы должны находиться в собственности владельца квартиры со всеми вытекающими правами и обязанностями по отношению к ним.

По существу, поддерживается позиция Фонда, но для ее реализации в рамках действующего законодательства, прежде всего ЖК РФ, предлагается внести небольшое дополнение в схему 1 обязанности отопительного прибора, установив на обратной подводке запорно-регулирующую арматуру (такую же, как на подающей подводке). Такое дополнение позволит отключать отопительный прибор без остановки стояка, который будет работать через замыкающий участок, минуя отопительный прибор. В этом случае, руководствуясь п. 1 ст. 36 ЖК РФ, этот прибор нельзя будет отнести к общему имуществу, так как система отопления сможет без его участия обслуживать более одного помещения.

Полученный вывод требует некоторого пояснения, ибо система отопления как часть всего комплекса отопительного оборудования будет работать как при включенном отопительном приборе, так и при отключенном. Однако возможность функционирования системы отопления по обслуживанию более одного помещения без участия расположенных в квартире отопительных приборов дает достаточно оснований для того, чтобы не относить эти приборы к общему имуществу.

Кстати, необходимо указать, что по имеющейся информации Фонд признал свою ошибку, исключив отопительные приборы из состава общего имущества без изменения схемы их обвязки.

Следует особо подчеркнуть, что законодатель для отнесения оборудования к общему имуществу не указал на наличие каких-либо условий, кроме выполнения основного принципа п. 1 ст. 36 ЖК РФ – обслуживания более одного помещения. Таким образом, сам факт подключения к стояку отопительных приборов и отключения от него, равно как и влияние этого факта на температуру в смежных жилых помещениях, не препятствуют признанию такого стояка отопления частью общего имущества. В то же время отопительные приборы в квартире могут при установке дополнительного запорно-регулирующего устройства отключаться от системы отопления и подключаться к ней, то есть обслуживать только одно помещение, в котором они установлены, что обуславливает их исключение из состава общего имущества.

В связи со сказанным можно привести аналогию со стояком системы водоснабжения и подключенными к нему санитарно-техническими приборами, расположенными в квартире. Ни у кого не вызывает сомнения, что стояк водопровода относится к общему имуществу, а санитарно-технические приборы исключены из его состава. Они так же, как и отопительные приборы, могут быть подключены к стояку и отключены от него, что оказывает влияние на обеспечение водой санитарно-технических приборов верхних этажей. Однако в обоих случаях стояки обслуживают более одного помещения и относятся к общему имуществу, а отопительные и санитарно-технические приборы обслуживают только одно помещение и относятся к имуществу владельцев квартир. *При этом нельзя забывать, что этот вывод, основанный на главном принципе ст. 36 ЖК РФ, справедлив при условии установки дополнительной арматуры в схему обвязки отопительного прибора.*

Таким образом, внося в типовую схему обвязки отопительного прибора дополнительную единицу запорно-регулирующей арматуры, можно получить схему системы отопления (схема 2), при которой отопительные приборы на основании положений ст. 36 ЖК РФ и с учетом сказанного выше не будут отнесены к общему имуществу.

Однако в домах послевоенной постройки часто применялись нетиповые обвязки в проточных системах отопления с трехходовыми кранами и межсекционными радиаторными кранами ДГИ. В первом случае трехходовой кран устанавливался на пересечении подающей подводки с замыкающим участком (перемычкой), и для приведения обвязки отопительного прибора к схеме 2 требуется установить дополнительную запорную арматуру на обратной подводке. Во втором случае первая секция чугунного радиатора служила перемычкой, а кран ДГИ ставился между ней и остальной частью радиатора. Для приведения в этом случае обвязки радиатора к схеме 2 необходимо на подающей и обратной подводке установить по одной единице запорной арматуры, а перед ними – перемычку.

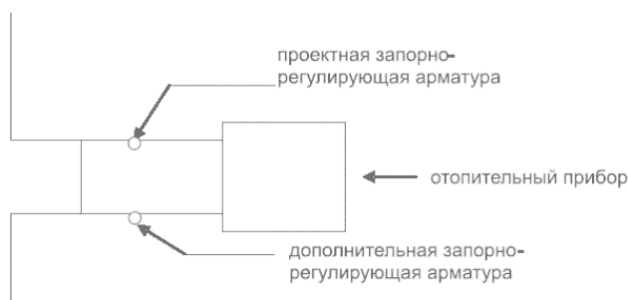


Схема 2

В советский период в связи с острым дефицитом и высокой ценой трехходовых кранов и кранов ДГИ проточные системы с применением этих кранов часто заменялись при монтаже системами с перемычкой и установкой крана двойной регулировки по схеме 1. При этом гидравлический и тепловой пересчет системы отопления не производился. Многолетняя практика эксплуатации таких систем показала их работоспособность, гидравлическую устойчивость и достаточную тепловую эффективность.

Сказанное предопределяет возможность приведения обвязки отопительных приборов проточных систем к схеме 2.

В современных системах отопления с поквартирным автоматическим регулированием температуры и счетчиками расхода тепла целесообразно заранее предусматривать возможность отключения каждого отопительного прибора.

Включение отопительных приборов в состав имущества владельцев квартир может вызвать определенные опасения, связанные с возможностью замены отопительных приборов на более мощные по теплоотдаче, что может привести к тепловой и гидравлической разрегулировке всей системы отопления. Кстати, такие ситуации наблюдаются независимо от отнесения отопительных приборов к тому или иному виду имущества. Кроме того, следует учесть, что подобные мероприятия регулируются жилищным законодательством.

С высказанным мнением о возможности при определенных условиях относить расположенные в квартире отопительные приборы к разряду имущества, находящегося в собственности владельцев квартир, согласился Жилищный комитет Санкт-Петербурга. На запрос автора Жилищный комитет в письме от 22.06.2010 № 15-812/10-0-1 указал, что «обогревающие элементы, находящиеся в квартирах, не обслуживающие более одной квартиры (при условии, что они могут без ущерба для всей внутридомовой системы отопления быть демонтированы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков), не относятся к общему имуществу».

Как видно из указанного письма, Жилищный комитет определил те же самые принципиальные условия, при выполнении которых отопительные приборы в квартирах не будут относиться к общему имуществу. В настоящей главе, кроме обоснованности таких условий, предложен конструктивный способ их реализации. В то же время репрезентативное мнение Жилищного комитета Санкт-Петербурга лишний раз подтверждает легитимность представленных в статье рекомендаций по исключению расположенных в квартирах приборов отопления из числа общего имущества МКД.

Позиция автора в рассматриваемой проблеме основывается на стремлении найти законный способ решить вопрос ответственности за содержание, ремонт и замену отопительных приборов в квартире, исходя из реальной обстановки, учета мнения Фонда и имеющихся возможностей управляющих организаций.

Обоснование технического решения проблемы исключения квартирных отопительных приборов из состава общего имущества МКД предопределило постановку вопроса финансирования реализации этого решения и замены отопительных приборов, выработавших нормативный срок службы к моменту приватизации и передачи дома в управление ТСЖ или управляющей компании. Решение вопроса должно исходить из следующих обстоятельств, изложенных в тезисной форме.

1. Государственная политика в области ЖКХ предполагает передачу всей полноты ответственности за содержание и ремонт приватизированного жилого фонда собственникам жилья, избравшим одну из форм управления, предусмотренную ЖК РФ.

2. Применительно к системе отопления капитальный ремонт заключается в полной замене трубопроводов, арматуры, оборудования и отопительных приборов.

3. В соответствии со ст. 36 ЖК РФ отопительные приборы в квартире относятся к общему имуществу МКД и, с учетом предыдущих тезисов, должны быть заменены государством при проведении капитального ремонта. В Санкт-Петербурге отнесение радиаторов отопления к общему имуществу подтверждено письмом Жилищного комитета от 05.04.2008 № 786/06-3.

4. Предполагается, что после проведения необходимого капитального ремонта, включая замену и обвязку квартирных отопительных приборов по схеме 2, эти приборы перейдут в разряд имущества, принадлежащего собственникам квартир.

5. Легитимность исключения квартирных отопительных приборов из состава общего имущества МКД обеспечивается приведением их обвязки к схеме 2.

3.3. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Проблема оплаты содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме находится в центре внимания населения и государственных органов всех уровней. Несмотря на важность проблемы, до настоящего времени не найдено ее адекватное решение. Иными словами, не определен на законодательном уровне перечень, периодичность и стоимость выполнения работ по содержанию и ремонту, входящих в плату по статье «содержание и ремонт жилого помещения». В результате по этому поводу повсеместно возникают конфликтные ситуации.

Перечень работ, которые следует относить к числу работ по содержанию и ремонту общего имущества, определен целым рядом нормативных документов, к числу которых относятся:

1. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (в дальнейшем – Правила).

2. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.

3. Ведомственные строительные нормы ВСН 58–88 (р) Положения об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения, утвержденные приказом госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312.

4. Руководство по техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту зданий и объектов Минобороны РФ, утвержденное приказом Минобороны от 27.06.1996 № 260.

При этом следует учитывать, что рассматриваются все работы, которые могут быть отнесены к этому виду, и что под ремонтом подразумевается только текущий ремонт.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.